

Pembebanan Hak Tanggungan Atas Objek Jaminan yang Terikat Kepada Pihak Lain (Studi Putusan Nomor 557K/Pdt/2016)

Nidea Novresia Hutabarat^{1*}, Hasim Purba², Rosnidar Sembiring³, Suprayitno⁴
^{1,2,3,4}Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Sumatera Utara
nidhutabarat@gmail.com*



e-ISSN: 2964-0962

SEIKAT: Jurnal Ilmu Sosial, Politik dan Hukum

<https://ejournal.45mataram.ac.id/index.php/seikat>

Vol. 3 No. 1 Februari 2024

Page: 43-50

Available at:

<https://ejournal.45mataram.ac.id/index.php/seikat/article/view/1144>

DOI:

<https://doi.org/10.55681/seikat.v3i1.1144>

Article History:

Received: 13-01-2024

Revised: 19-01-2024

Accepted: 20-01-2024

Abstract : *This research discusses a case between R. Rullie A. Slamet Rijadi (Plaintiff) who sold the land and house to Santury Kuntoro (Defendant I). The method used in this research is normative juridical which is descriptive analysis. The data collection technique used in the research is literature study, by analyzing qualitative data. The results of the research show that although the Plaintiff was declared a good faith seller, the approval of the credit extension and the placement of a mortgage on the object of sale and purchase is valid. As for the actions of Defendant I who did not pay off the sale and purchase transaction after the disbursement of credit is a form of violation of the principle of propriety in the implementation of the binding of sale and purchase.*

Keywords : *Sale and Purchase Agreement (PPJB); Mortgage Rights*

Abstrak : Penelitian ini membahas perkara antara R. Rullie A. Slamet Rijadi (Penggugat) yang menjual tanah beserta bangunan rumah terhadap Santury Kuntoro (Tergugat I). Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif yang bersifat deskriptif analisis. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian adalah studi kepustakaan, dengan menganalisa data kualitatif. Hasil dari penelitian menunjukkan bahwa meskipun Penggugat dinyatakan sebagai penjual yang beritikad baik, namun adanya persetujuan perpanjangan kredit dan peletakan hak tanggungan atas objek jual beli adalah sah. Adapun perbuatan Tergugat I yang tidak melunasi transaksi jual beli setelah pencairan kredit merupakan wujud pelanggaran asas kepatutan dalam pelaksanaan pengikatan jual beli.

Kata Kunci : Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB); Hak Tanggungan

PENDAHULUAN

Notaris dan PPAT sebagai pejabat umum yang diangkat pemerintah memiliki wewenang untuk meneliti sekaligus menerbitkan akta di lapangan. Menurut Tan Thong Kie, (Tan Thong Kie, 2007). Keberadaan Notaris : “tidak terlepas dari kebutuhan masyarakat yang membutuhkan seseorang (*figure*) yang harusnya memiliki Kharismatik, dan setiap penjelasannya bisa dipercaya, tanda tangan serta cap yang di keluarkannya bisa memberi jaminan dan menjadikan alat bukti yang kuat. Notaris juga merupakan seorang ahli yang tidak memihak dan penasihat yang tidak ada cacat (*onkreukbaar*) atau (*unimpeachhable*), yang tidak tertutup dan bisa membuat suatu perjanjian yang dapat melindungi sampai di kemudian hari.

Penelitian ini membahas terkait adanya perkara jual beli tanah yang belum lunas, dimana pembeli mengikatkan objek tanah sebagai jaminan guna mendapatkan fasilitas kredit pihak ketiga untuk melunasi jual beli tanah. Perkara bermula ketika R. Rullie A. Slamet Rijadi (Penggugat) yang menjual rumah kepada Santury Kuntoro (Tergugat I) yang akan dibeli dengan harga Rp.4.000.000.000,- (empat miliar Rupiah) yang dituangkan dalam PPJB. Dalam hal ini, Santury Kuntoro (Tergugat I) hanya mampu membayar Rp2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) dan tidak dapat membayar sekaligus maka diantara Slamet Rijadi (Penggugat) dan Santury Kuntoro (Tergugat I) membuat Akta tentang Perjanjian Pengakuan Hutang Nomor 14 tanggal 12 Maret

2009. Kemudian Santury Kuntoro (Tergugat I) mendapat fasilitas kredit dari PT. Alindo Mas Sukses (Tergugat II) dengan menggunakan sertifikat hak milik Slamet Rijadi (Penggugat) sebagai jaminannya. Slamet Rijadi (Penggugat) kemudian menandatangani perjanjian kredit tanggal 7 Mei 2009 dan SKMHT guna pencairan fasilitas kredit dari PT. Alindo Mas Sukses (Tergugat II). Namun ternyata Santury Kuntoro (Tergugat I) tidak melunasi jual beli tanah tersebut dan ternyata sertifikat yang dimiliki oleh Penggugat dilelang sebagai pelunasan fasilitas kredit yang macet.

Terhadap perkara tersebut telah diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat dalam Putusan Nomor 610/Pdt. G/2010/PN.JKT.BAR tanggal 20 Oktober 2011 dengan amar putusan pada pokoknya menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III untuk menyerahkan uang sejumlah Rp2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) secara tanggung renteng kepada Penggugat. Putusan tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 455/PDT/2014/PT.DKI tanggal 4 November 2014 dengan amar pada pokoknya menolak gugatan Penggugat. Bahwa terhadap perkara tersebut diajukan upaya hukum kasasi yang diputus oleh Mahkamah Agung RI dengan Putusan Nomor 557 K/Pdt/2016 tanggal 14 Juni 2016 dengan amar putusan pada pokoknya menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dan oleh karenanya menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan uang sejumlah Rp2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) secara tanggung renteng kepada Penggugat.

METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif, Penelitian ini bersifat deskriptif analisis. Jenis penelitian ini adalah penelitian ilmu hukum normatif. Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian adalah studi kepustakaan (*library research*), Alat pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah meliputi studi dokumen. Analisis data yang dipergunakan dalam penelitian hukum normatif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan dan Akibat Hukumnya Terhadap Para Pihak

Pemberian kuasa dalam PPJB, tidak termasuk ke dalam kuasa mutlak yang terlarang, dengan catatan kuasa yang diberikan dalam PPJB dibuat dengan akta autentik oleh Notaris dan hak-hak pemberi kuasa telah terpenuhi yaitu berkenaan dengan harga jual beli yang telah dibayar secara lunas oleh pembeli atau PPJB yang telah dibuat tersebut adalah berupa PPJB lunas. PPJB tersebut dibuat karena telah dibayarnya secara lunas harga jual beli namun ada syarat-syarat lain yang belum terpenuhi untuk melaksanakan jual beli di hadapan PPAT seperti sertifikat belum dibalik nama atau belum dibayarnya pajak-pajak yang berkaitan dengan jual beli. Perjanjian kuasa menjual dalam PPJB lunas hanya diberikan untuk melaksanakan jual beli kepada pembeli sendiri atau pembelilah yang menjadi penerima kuasa dan bukan diberikan kepada pihak lain. Adapun perjanjian pemberian kuasa dalam PPJB Lunas bukan tidak dapat ditarik kembali, melainkan para pihak dapat mencabut perjanjian kuasa tersebut apabila mereka sepakat untuk itu atau ada alasan-alasan lain yang menurut peraturan perundang-undangan dinyatakan cukup untuk itu berdasarkan apa yang diatur di dalam Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdata.

Pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan pencatatan perjanjian pengikatan jual beli atas tanah yang telah terdaftar haknya kepada Kantor Pertanahan. Pencatatan tersebut diajukan dengan ketentuan:

1. menyampaikan salinan akta perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan identitas para pihak kepada Kantor Pertanahan; dan
2. membawa asli Sertifikat Hak Atas Tanah yang bersangkutan untuk dicatat.

Pencatatan dan penghapusan catatan adanya perjanjian pengikatan jual beli atas tanah ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk. Apabila terdapat catatan mengenai perjanjian pengikatan jual beli pada Sertifikat Hak Atas Tanah maka tidak dapat dilakukan peralihan hak selain kepada pihak yang tercantum dalam perjanjian.

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan memberikan pedoman terkait kekuatan hukum PPJB (SEMA 4/2016). Peralihan hak atas tanah berdasarkan PPJB secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik. Mengenai pembeli beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara ditentukan sebagai berikut:

1. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
 - a. Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
 - b. Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;
 - c. Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
 - 1) dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan / diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
 - 2) didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
 - 3) Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.
2. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:
 - a. Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
 - b. Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
 - c. Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
 - d. Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Itikad baik tidak hanya mengacu pada itikad baik para pihak, tetapi harus pula mengacu kepada nilai-nilai yang berkembang dalam masyarakat, sebab itikad baik merupakan bagian dari masyarakat. Terkait dengan keberlakuan asas itikad baik pada tahap prapembuatan kontrak dapat dijelaskan bahwa jika pelaksanaan suatu kontrak menimbulkan ketidakseimbangan atau melanggar perasaan keadilan, maka hakim dapat mengadakan penyesuaian terhadap hak dan kewajiban yang tercantum dalam suatu kontrak. Pengujian itikad baik harus dilakukan untuk setiap tahap kontrak, baik tahap prapembuatan (perancangan) kontrak, tahap pembuatan (penandatanganan) kontrak, dan tahap pascapembuatan (pelaksanaan) kontrak. (Hasim Purba, 2022)

B. Kedudukan Objek Jual Beli yang Dibebankan Hak Tanggungan dengan Menggunakan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan

Permohonan eksekusi dilakukan baik secara lisan maupun dengan melalui surat kepada Ketua Pengadilan Negeri sesuai ketentuan yang terdapat dalam Pasal 195 ayat (1) HIR. Ketua Pengadilan Negeri akan memanggil debitur dan menegur agar ia memenuhi kewajibannya (*aanmaning*) dalam 8 (delapan) hari kerja sesuai ketentuan Pasal 196 HIR. Apabila waktu telah ditentukan telah lewat dan debitur belum memenuhi kewajibannya atau setelah dipanggil debitur tidak dapat datang menghadap atau setelah datang menghadap dan ditegur tetap tidak mau memenuhi kewajibannya maka Ketua Pengadilan Negeri memberi perintah dengan surat agar barang yang dijadikan jaminan disita. Serta jika barang tetap yang disita maka harus diumumkan kepada umum. Jika barang tersebut sudah didaftarkan di Kantor Pertanahan maka berita acara penyitaan diberitahukan kepada Kantor Pertanahan. Terhitung sejak penyitaan dilakukan dan diumumkan kepada umum maka barang yang disita tidak boleh dipindahtangankan kepada orang lain, memberatkan atau menyewakan barang tetap yang disita itu. Apabila setelah barang jaminan disita dan kreditor masih juga tidak mau memenuhi kewajibannya maka barang jaminan yang disita itu dapat dilelang setelah terlebih dahulu ada penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri mengenai pelelangan tersebut.

Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Pelaksanaan penjualan tersebut hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan. Persyaratan yang ditetapkan ini dimaksudkan untuk melindungi pihak-pihak yang berkepentingan, misalnya pemegang Hak Tanggungan kedua, ketiga, dan kreditor lain dari pemberi Hak Tanggungan.

Dalam hal penjualan melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi, diberi kemungkinan melakukan eksekusi melalui penjualan di bawah tangan, asalkan hal tersebut disepakati oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan. Kemungkinan ini dimaksudkan untuk mempercepat penjualan obyek Hak Tanggungan dengan harga penjualan tertinggi.

Berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (2) dan (3) UU Hak Tanggungan, maka dapat disimpulkan penjualan secara di bawah tangan terhadap obyek Hak Tanggungan, hanya dapat dilakukan apabila:

1. disepakati oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
2. setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
3. diumumkan sedikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat yang jangkauannya melalui tempat letak obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.;
4. tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

Dalam praktik perbankan di Indonesia apabila suatu kredit mengalami kemacetan, bank selaku kreditor tidak serta merta mengeksekusi barang jaminan. Kreditor terlebih dahulu menegosiasikan dengan debitur agar mencari pembeli dan merundingkan sendiri harganya dengan syarat memenuhi harga minimum yang diinginkan kreditor. Dapat juga terjadi bank meminta persetujuan (kesepakatan) dari debitur untuk menjual obyek Hak Tanggungan secara di bawah tangan dengan ikut mencari calon pembeli. Penjualan oleh kreditor harus memenuhi Pasal 20 ayat (2) dan ayat (3) UU Hak Tanggungan. (Khoidin, 2017)

Menurut Iswi Hariyani, syarat-syarat yang harus terdapat untuk dapat dilaksanakannya penjualan agunan di bawah tangan adalah sebagai berikut, yaitu (Iswi Hariyani, 2010)

1. Harus diperjanjikan terlebih dahulu;
2. Bertujuan untuk mendapatkan harga jual tertinggi;
3. Penjualannya baru dapat dilakukan setelah melewati tenggang waktu satu bulan sejak tanggal pemberitahuan secara tertulis kepada para pihak;
4. Harus diumumkan terlebih dahulu melalui sedikitnya di dua surat kabar setempat atau media cetak lainnya; dan
5. Tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

Jika telah dicapai kesepakatan antara debitur, kreditor dan calon pembeli, proses jual beli dilakukan seperti transaksi jual beli biasa. Kreditor tidak perlu khawatir jika hasil jual beli tidak digunakan untuk melunasi hutang debitur, karena selama hutang belum dilunasi, Hak Tanggungan terus melekat pada bendanya di tangan siapa benda itu berada. Sebaliknya pembeli barang jaminan tidak perlu khawatir kreditor (bank) tidak memberikan pernyataan lunas atau surat roya setelah hutang debitur dilunasi, karena roya dapat dilakukan dengan meminta surat perintah kepada pengadilan jika kreditor tidak bersedia memberikan surat keterangan pelunasan.

C. Analisis Pertimbangan Hukum Majelis Hakim di Tingkat Kasasi Dalam Putusan Nomor 557 K/Pdt/2016

Dalam perkara perdata nomor: 610/Pdt.G/2010/PN.JKT.BAR, terbukti fakta-fakta sebagai berikut:

1. Penggugat menjual sebidang tanah yang terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3986/Pondok Bambu kepada Tergugat I dengan harga Rp4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah) yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 15 Tanggal 12 Maret 2009;
2. Tergugat I hanya mampu membayar dengan harga Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) dari total harga jual, sehingga oleh karenanya Tergugat I membuat suatu Akta Pengakuan Hutang Nomor 14 tanggal 12 Maret 2009 terhadap Penggugat;
3. Tergugat I menggunakan fasilitas kredit Tergugat II atas nama PT. Alindo Mas Sukses yang mendapat tambahan fasilitas kredit sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) dengan jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 3986/Pondok Bambu milik Penggugat berdasarkan Akta Perpanjangan Penambahan perjanjian Kredit Nomor 1 tanggal 1 Mei 2009, Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) Nomor 2 tanggal 5 Mei 2009 dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) Nomor 98/2009 tanggal 3 Juni 2009;
4. PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Cabang Kebon Jeruk mengajukan lelang atas Sertifikat Hak Milik Nomor 3986/Pondok Bambu karena PT. Alindo Mas Sukses tidak mampu untuk membayar kredit.

Dari fakta-fakta pokok yang tersaji dalam persidangan tersebut, Majelis Hakim pada Mahkamah Agung mempertimbangkan hal yang pada pokoknya ada 3 (tiga) yaitu:

1. Dalam pemeriksaan terbukti bahwa Penggugat adalah penjual yang beritikad baik karena bersedia membantu pihak pembeli *in casu* Tergugat I untuk mendapatkan dana dari Bank untuk membayar setengah dari harga tanah miliknya yang disepakati yaitu Rp.4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah) melalui perpanjangan fasilitas kredit atas nama Tergugat II pada Tergugat III;
2. Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II, perbuatan mana bertentangan dengan kepatutan karena seharusnya Tergugat I dan Tergugat II mengetahui bahwa kesediaan Penggugat menyerahkan tanah miliknya untuk dibebani hak tanggungan untuk menjamin perpanjangan pemberian kredit Tergugat II pada Tergugat III adalah agar pembayaran tahap pertama harga tanah yaitu sejumlah Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) dibayarkan kepada Penggugat setelah kredit dari Tergugat III diterima oleh Tergugat II;
3. Perjanjian peletakan hak tanggungan serta persetujuan perpanjangan kredit oleh Tergugat III kepada Tergugat II dengan jaminan tanah milik Penggugat adalah sah sehingga Tergugat III tidak melakukan perbuatan melawan hukum.

Kasus yang diuraikan di atas merupakan contoh kasus pembebanan hak tanggungan atas objek yang terikat dalam suatu perjanjian pengikatan jual beli. Adapun pengikatan jual beli yang dilaksanakan oleh Penggugat dan Tergugat I dikarenakan Tergugat I tidak mampu melunasi secara langsung terhadap harga jual objek tanah. Sehingga Tergugat I menggunakan fasilitas kredit milik Tergugat II dengan menggunakan objek jual beli tanah milik Penggugat sebagai jaminan. Yang menjadi masalah adalah ketika kredit sudah dicairkan namun harga jual beli tidak dilunasi oleh Tergugat I dan sementara itu ternyata Tergugat I dan Tergugat II tidak mampu membayar kredit sehingga jaminan yang dimiliki oleh Penggugat kemudian di lelang.

Dalam perkara tersebut, terdapat 2 (dua) poin penting yaitu kedudukan pengikatan jual beli yang seolah-olah menjadi perjanjian pokok dan keabsahan hak tanggungan yang diletakkan atas tanah yang menjadi objek jual beli. Sengketa terjadi awalnya diawali karena ada suatu perikatan antara Penggugat dan Tergugat yang pada mulanya telah terjadi adanya suatu kesepakatan. Apabila telah ada kesepakatan maka dapat dikatakan sebagai suatu perjanjian sesuai dengan Asas Konsensualisme, yaitu pada dasarnya perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya itu sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan. Perjanjian sudah sah apabila sudah sepakat mengenai hal-hal yang pokok dan tidaklah diperlukan sesuatu formalitas.

Pada dasarnya suatu perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya dan harus dilaksanakan dengan itikad baik sebagaimana ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata: Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan

cukup untuk itu. Suatu Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. tujuan dibuatnya perjanjian ialah agar perikatan yang ada di dalamnya dapat di eksekusi dan dilaksanakan tanpa resiko dibatalkan oleh Pengadilan bilamana dilaksanakan maka tidak terdapat ancaman kebatalan dari pihak lain dalam perjanjian.

Iktikad baik sebagai asas hukum kontrak hakikatnya adalah kejujuran dan kepatutan/keadilan yang mengandung makna kepercayaan, transparansi, otonom, taat norma, tanpa paksaan dan tanpa tipu daya. Kejujuran dikonkretkan ke dalam aturan hukum positif antara lain adalah; Pasal 530, 531, 533 dan 548 KUH Perdata tentang beziter yang beriktikad baik, Pasal 1963; 1966 dan 1977 KUH Perdata tentang kepemilikan terkait dengan kadaluwarsa; Pasal 1320 KUH Perdata khususnya persyaratan kata sepakat dan suatu *causa* yang halal. Keadilan dikonkritkan ke dalam aturan hukum Pasal 1321, 1323, 1328 KUH Perdata tentang kekhilafan, paksaan dan penipuan dalam pembuatan kontrak; Pasal 1348 KUH Perdata tentang pembayaran dengan beriktikad.

Iktikad baik tersebut tidak hanya mengacu kepada iktikad baik para pihak, tetapi harus pula mengacu kepada nilai-nilai yang berkembang dalam masyarakat, sebab iktikad baik merupakan bagian dari masyarakat. Iktikad baik ini akhirnya mencerminkan standar keadilan dan kepatutan masyarakat. Makna yang demikian itu menjadikan iktikad baik sebagai suatu *universal social force* yang mengatur hubungan antar sosial mereka, yakni setiap warganegara harus memiliki kewajiban untuk bertindak dengan iktikad baik terhadap semua warga negara. (Miftah, 2020)

Iktikad baik di dalam fase pra kontrak disebut juga sebagai iktikad baik subjektif. Kemudian iktikad baik dalam fase pelaksanaan kontrak disebut iktikad baik objektif. Iktikad baik dalam arti objektif, bahwa suatu perjanjian yang dibuat haruslah dilaksanakan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan yang berarti bahwa perjanjian itu harus dilaksanakan sedemikian rupa sehingga tidak merugikan salah satu pihak. Iktikad baik dalam arti subjektif, yaitu pengertian iktikad baik yang terletak dalam sikap batin seseorang. Di dalam hukum benda iktikad baik ini biasa diartikan dengan kejujuran. (Antari, 2012). Standar atau tolak ukur iktikad baik pelaksanaan kontrak adalah standar objektif. Dalam konsep hukum kontrak yang berkaitan dengan pengertian bertindak menurut konsep iktikad baik mengacu kepada ketaatan akan *reasonable commercial standard of fair dealing*, yang menurut legislator Belanda disebut bertindak sesuai dengan *redelijkheid en billijkheid (reasonableness and equity)*. (Ery, 2017)

Jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdata adalah “suatu perjanjian, dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”. Sesuai dengan asas konsensual yang menjadi dasar perjanjian, jual beli itu sudah terjadi dan mengikat pada saat tercapai kata sepakat antara penjual dan pembeli mengenai benda dan harga sebagai unsur esensial perjanjian jual beli. Ketika pihak penjual dan pembeli menyatakan setuju tentang benda dan harga, ketika itu pula jual beli terjadi dan mengikat secara sah bagi kedua belah pihak.

Apabila kesepakatan telah terjadi diantara para pihak, namun ternyata pembeli belum mampu untuk melunasi harga jual yang telah disepakati, maka para pihak dapat membuat perjanjian pengikatan jual beli. kedudukan perjanjian pengikatan jual beli yang merupakan perjanjian pendahuluan, berfungsi untuk mempersiapkan atau bahkan memperkuat perjanjian utama/pokok yang akan dilakukan, karena perjanjian pengikatan jual beli merupakan awal untuk lahirnya perjanjian pokoknya. Dengan demikian jelas bahwa perjanjian pengikatan jual beli berfungsi sebagai perjanjian awal atau perjanjian pendahuluan yang memberikan penegasan untuk melakukan perjanjian utamanya, serta menyelesaikan suatu hubungan hukum apabila hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli telah dilaksanakan seutuhnya.

Adanya ketidakmampuan untuk membayar lunas memunculkan peluang bagi pembeli untuk mencari pinjaman. Menurut Pasal 1754 KUH Perdata, perjanjian hutang piutang adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang serta menghabiskannya, dengan syarat bahwa pihak yang terakhir ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari jenis dan mutu yang sama pula.

perjanjian utang piutang kedudukannya akan semakin kuat manakala didukung oleh perjanjian jaminan terutama adanya perjanjian kebendaan. Jaminan hak tanggungan dikatakan jaminan kebendaan karena Jaminan Hak Tanggungan lahir dari perjanjian yang bersifat *accessoir*. Perjanjian Hak Tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri. Keberadaannya adalah karena adanya perjanjian lain yang disebut perjanjian induk. Perjanjian induk bagi perjanjian Hak Tanggungan adalah perjanjian hutang piutang yang menimbulkan hutang yang dijamin, dengan kata lain perjanjian Hak Tanggungan adalah perjanjian *accessoir*.

Hak Tanggungan lahir dari perjanjian dan berkedudukan sebagai hak kebendaan, maka melekat juga sifat-sifat istimewa yang umumnya ada pada hak kebendaan. Sifat-sifat istimewa tersebut sekaligus menjadi penanda atau pembeda untuk hak kebendaan terhadap hak perorangan, sifat-sifat istimewa yang pada umumnya ada dalam hak kebendaan itu antara lain yaitu absolut/mutlak, adanya *droit de preference*, adanya *droit de suite*, adanya asas spesialisitas dan juga publisitas. Dengan diakuinya Hak Tanggungan sebagai satu-satunya lembaga jaminan hak atas tanah, maka memperjelas bahwa tanah tidak dapat dibebani dengan jenis hak jaminan lainnya. Perjanjian hak tanggungan kewenangan menentukan pemberi hak tanggungan berkaitan dengan kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum atas objek hak tanggungan, karena pemberi hak tanggungan adalah pemilik tanah yang dengan sepakatnya dibebani dengan hak tanggungan sampai sejumlah hutang tertentu untuk menjamin suatu perikatan/hutang.

Apabila suatu Jaminan dibebankan pada hak Tanggungan tanggung jawabnya pun jelas bagi pihak-pihak terkait di dalamnya, seperti misalnya Kreditur dalam hal ini dapat langsung menjual obyek hak tanggungan melalui penjualan di muka umum apabila debitur melakukan wanprestasi dan bagi debitur eksekusi yang terjadi hanya untuk mengambil pelunasan dari hutang debitur yang ada sehingga apabila hasil dari penjualan di muka umum tersebut melebihi hutang dari debitur maka kelebihan dari hasil penjualan tersebut merupakan hak dari debitur sebagai pemberi hak tanggungan. Melalui jaminan hak tanggungan tersebut dapat tercipta perlindungan hukum bagi kreditur maupun debitur. Apabila debitur selaku pemilik benda yang dibebani jaminan ternyata wanprestasi maka benda jaminan tersebut akan dijual melalui lelang dan penjualan di muka umum tersebut dilakukan oleh kreditur atas perkenan atau kuasa dari debitur selaku pemilik benda. (Moch, 2016)

Penggugat jelas memiliki hak atas pelunasan jual beli objek tanah yang semestinya diberikan oleh Tergugat I. Sementara itu, kewajiban Tergugat I tidak hanya melunasi uang jual beli, namun juga terikat pada fasilitas kredit atas nama Tergugat II kepada Tergugat III. Sementara itu, Tergugat III selaku kreditur memiliki hak preferen dengan adanya jaminan hak tanggungan atas tanah milik Penggugat. Berkenaan dengan hal tersebut Putusan Mahkamah Agung Nomor 557 K/Pdt/2016 telah sesuai dengan kaidah hukum perjanjian dan penjaminan.

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian di atas dapat disimpulkan sebagai berikut 1) Kekuatan hukum PPJB yang mendasari peralihan hak atas tanah sah secara hukum jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik. Dalam hal ini kedudukan pengikatan jual beli yang dilaksanakan oleh R. Rullie A. Slamet Rijadi, S.H dan Santury Kuntoro atas jual beli objek tanah yang terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3986/ Pondok Bambu dengan Akta Nomor 15 tanggal 12 Maret 2009 dihadapan Notaris Haji Makmoen Hoesein, S.H dan dikuatkan dengan membuat Perjanjian Pengakuan Hutang dengan Akta Nomor 14 tanggal 12 Maret 2009 adalah tidak sah karena ternyata belum dibayar lunas dan pembeli tidak menguasai objek jual beli dan peralihan hak tidak dilaksanakan dengan itikad baik. 2) Kedudukan objek jual beli yang dibebankan hak tanggungan dengan menggunakan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan kepada pihak ketiga dihubungkan dengan adanya jual beli belum lunas antara penjual dan pembeli adalah sah apabila dilaksanakan melalui mekanisme pendaftaran hak tanggungan sebagaimana diatur oleh UU HT. Apabila pemberi HT tidak dapat melunasi kewajiban yang tertuang dalam perjanjian kredit maka objek jual beli

dapat dieksekusi mengingat kedudukan kreditur preferen untuk didahulukan terhadap kreditur-kreditur lain dengan adanya irah-irah DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap. 3) Pertimbangan Majelis Hakim Agung dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 557 K/Pdt/2016 menegaskan keseimbangan hak dan kewajiban para pihak yang muncul akibat dari adanya suatu perjanjian pengikatan jual beli, pengakuan hutang, perjanjian kredit yang diikuti dengan penjaminan objek jual beli. Meskipun Penggugat dinyatakan sebagai penjual yang beritikad baik, namun adanya persetujuan perpanjangan kredit dan peletakan hak tanggungan atas objek jual beli adalah sah sehingga Tergugat III selaku kreditor yang melaksanakan lelang tidak melakukan perbuatan melawan hukum melainkan hal tersebut merupakan wujud hak preferen dari Tergugat III untuk melindungi kepentingannya sebagai kreditur. Adapun perbuatan Tergugat I yang tidak melunasi transaksi jual beli setelah pencairan kredit merupakan wujud pelanggaran asas kepatutan dalam pelaksanaan pengikatan jual beli sehingga Tergugat I dihukum untuk menyerahkan uang sejumlah Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) secara tanggung renteng kepada Penggugat serta Tergugat I dan Tergugat II juga dihukum untuk membayar bunga sebesar 6% (enam persen) dari Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) setiap tahun sejak saat putusan mempunyai kekuatan hukum tetap.

B. Saran

Saran yang dapat diberikan adalah 1) Para pihak sebaiknya memahami hak dan kewajiban dalam transaksi pengikatan jual beli yang diikuti dengan pengakuan hutang. Hal tersebut mutlak diketahui guna mengantisipasi cedera janji atas pengikatan yang telah tercapai. 2) Pihak yang ingin menjual tanah beserta bangunan sebaiknya melaksanakan jual beli lunas sehingga terhindar dari masalah-masalah hukum yang mungkin akan muncul seperti masalah yang dikaji dalam penelitian ini. 3) Bank selaku kreditur wajib memeriksa kemampuan debitur dalam hal adanya perjanjian fasilitas kredit sehingga dapat mengantisipasi cedera janji yang berpotensi menimbulkan kerugian bagi para pihak.

DAFTAR PUSTAKA

- Antari Innaka, *Penerapan Asas Iktikad Baik Tahap Prakontraktual Pada Perjanjian Jual Beli Perumahan*, Mimbar Hukum, Vol. 24, No. 3, Oktober 2012, Universitas Gadjahmada, Yogyakarta, h. 421.
- Ery Agus Priyono, *Peranan Asas Iktikad Baik Dalam Kontrak Baku (Upaya Menjaga Keseimbangan Bagi Para Pihak)*, Diponegoro Private Law Review Vol. 1 No. 1 November 2017, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, h. 19.
- Hasim Purba, *Hukum Perikatan dan Perjanjian*, Sinar Grafika, Jakarta, 2022, h. 72.
- Iswi Hariyani, *Restrukturisasi dan Penghapusan Kredit Macet*, Cetakan ke-1, PT. Elek Media Komputindo, Jakarta, 2010, h. 277.
- Khoidin, *Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan dan Eksekusi Hak Tanggungan)*, (Surabaya: Laksbang Yustisia Surabaya, 2017), hlm. 126.
- Miftah Arifin, "Membangun Konsep Ideal Penerapan Asas Iktikad Baik Dalam Hukum Perjanjian", *Jurnal Ius Constituendum*, Co. 5, No. 1, 2020, h.74.
- Moch. Isnaeni, *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*, Revka Petra Media, Surabaya, 2016, h. 30.
- Tan Thong Kie, *Studi Notariat & Serba-Serbi Praktek Notaris*, cet. I, Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 2007, hal 449.